

Jahresbericht 2020

Helvetica Swiss Commercial Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts

Schlüsselzahlen

4.5

Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)

Die gewichtete Restlaufzeit stieg gegenüber dem 31.12.2019 um 0.1 Jahre

770

Gesamtfondsvermögen (Millionen CHF)

Eine Steigerung um 18% im Vergleich zum 31.12.2019

5.8

Brutto-IST-Rendite (%)

Konnte mit attraktiven Anlagen stabil gehalten werden

45.4

Soll Mietertrag p.a. (Millionen CHF)

Erhöhung um 16% gegenüber dem 31.12.2019

744

Bestandesportfolio (Millionen CHF)

Eine Steigerung um 18% gegenüber dem 31.12.2019

6.9

Anlagerendite (%)

Eine Steigerung um 0.6 Prozentpunkte gegenüber dem 31.12.2019

30.5

Fremdfinanzierungsquote (%)

Ein Anstieg von 9.6 Prozentpunkten gegenüber dem 31.12.2019

147

Miete pro Quadratmeter (CHF)

Blieb im Vergleich zum 31.12.2019 stabil

94.6

Vermietungsstand (%)

Der Vermietungsstand konnte um 0.5 Prozentpunkte gesteigert werden

115.17

Inventarwert pro Anteil (CHF)

Konnte seit 31.12.2019 bereinigt um die Ausschüttung um 6.9% gesteigert werden

5.10

Ausschüttung pro Anteil (CHF)

Eine Steigerung um 2% gegenüber dem Vorjahr

109.00

Börsenkurs pro Anteil (CHF)

Performance seit 31.12.2019 (nach Bereinigung der Ausschüttung für 2019 von CHF 5.00) -7.9%

Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen	2
Kennzahlen	4
Das Jahr in Kürze	6
Investment Management Highlights	8
Erweiterte Geschäftsleitung	12
Portrait der Fondsleitung	15
Investment Management Bericht	18
Asset Management Bericht.....	21
Nachhaltigkeitsbericht.....	24
Jahresrechnung per 31. Dezember 2020	25
Vermögensrechnung	26
Erfolgsrechnung.....	27
Anhang	28
Organisation	35
Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes	36
Sonstige Informationen an die Anleger.....	37
Bericht des Schätzungsexperten	38
Bericht der Prüfgesellschaft.....	41
Verwaltungsrat.....	43
Definitionen.....	46
Impressum	47

Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31.12.2020

Kennzahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2020	per 31.12.2019	per 31.12.2018
Valorenummer			33550793	33550793	33550793
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		0	1 563 426	1 544 125
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 342 851	4 342 851	2 779 425
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		0	0	0
Inventarwert pro Anteil	CHF		115.17	112.71	110.00
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		3.82	4.01	4.11
Vermögensrechnung					
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	743 946 000	628 944 000	427 121 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		770 131 664	654 729 403	444 909 081
Fremdfinanzierungsquote*	%		30.48	20.87	28.33
Fremdkapitalquote*	%		35.37	25.24	31.28
Restlaufzeit Fremdfinanzierung*	Jahre		0.96	1.39	1.77
Verzinsung Fremdfinanzierung*	%	8	0.43	0.56	0.63
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		500 184 280	489 475 302	305 729 749
Erfolgsrechnung					
Mietzinseinnahmen	CHF	17	38 728 685	29 218 984	18 539 626
Nettoertrag	CHF		27 311 568	23 032 696	14 282 138
Mietausfallrate*	%	17	7.78	8.10	7.75
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)*	Jahre		4.50	4.40	4.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF		1 343 810	3 429 365	1 834 310
Betriebsgewinnmarge*	%		71.96	68.60	68.56
Rendite und Performance					
Ausschüttung	CHF	13	22 148 540	21 714 255	11 117 000
Ausschüttung pro Anteil	CHF	13	5.10	5.00	4.00
Ausschüttungsrendite*	%		4.68	4.06	3.64
Ausschüttungsquote*	%		83.23	87.58	77.62
Eigenkapitalrendite (ROE)*	%		6.62	6.18	5.62
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*	%		4.71	4.73	4.29
Performance*	%	17	-7.86	14.17	n/a
Anlagerendite*	%		6.93	6.33	5.70
Agio/Disagio*	%	17	-5.36	9.40	n/a
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV*	%		0.99	1.04	0.98
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} NAV	%		1.42	1.42	1.36
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV*	%		1.39	1.34	n/a
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)*	Verhältnis		14.60	17.61	n/a

*Die SFAMA-Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 inkl. Annualisierung berechnet.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die erwähnte Performance lässt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.



Schorenstrasse 39, Gwatt-Thun

Das Jahr in Kürze

Der Helvetica Swiss Commercial Fund konnte im Berichtsjahr das Portfolio – trotz COVID-19-Pandemie und der dadurch verursachten Wirtschaftsschwäche – erfolgreich ausbauen und verzeichnete für 2020 ein sehr erfreuliches Ergebnis. Nachfolgend sind einige der Highlights des Jahres aufgeführt:

Erstes Quartal

Die Fondsleitung konnte zwei voll vermietete Liegenschaften in Frauenfeld TG erwerben. Für die Kaufentscheidung massgeblich waren der nachhaltige Cashflow und die gute Bonität des Hauptmieters sowie die langfristig gute Nutzbarkeit der flexiblen Mietflächen. Die Objekte mit Gewerbe- sowie Wohnnutzung und einem Marktwert von rund 18.3 Millionen Schweizer Franken per 31. Dezember 2020 liegen in einem lebhaften Gewerbegebiet. Die Mietzinseinnahmen belaufen sich auf über 1 Million Schweizer Franken pro Jahr. Der Vertrag mit der Hauptmieterin, die 95% der Mieteinnahmen repräsentiert, läuft bis Ende 2027.

Zweites Quartal

Trotz Reisebeschränkungen und «Lockdown» gelang es im April 2020, eine der im März gestoppten Transaktionen zu vollziehen. Der HSC Fund erwarb eine moderne, gemischt genutzte Gewerbeliegenschaft in Versoix GE. Der Marktwert des Objektes per 31. Dezember 2020 beläuft sich auf 31.2 Millionen Schweizer Franken. Das Objekt befindet sich an einer sehr gut erschlossenen und wirtschaftsintensiven Lage unweit des Flughafens Genf. Die Liegenschaft weist eine vermietbare Fläche von rund 7 300 Quadratmetern auf und generiert jährliche Bruttoeinnahmen von zirka 1.4 Millionen Schweizer Franken.

Drittes Quartal

Per 1. Juli 2020 übernahm der HSC Fund ein ertragsstarkes Gewerbeareal in Arbon TG. Die hervorragend erschlossene und wirtschaftsintensive Lage sowie die sehr gute Anbindung an die Autobahn zeichnen das Objekt besonders aus. Das Areal weist eine vermietbare Fläche von fast 22 500 Quadratmeter auf und generiert mit diversen Mietverhältnissen jährliche Mietzinseinnahmen von rund 1.4 Millionen Schweizer Franken. Der Marktwert des Objekts per 31. Dezember 2020 beläuft sich auf 26.3 Millionen Schweizer Franken. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der Mietverträge liegt mit über fünf Jahren klar über dem Durchschnitt des aktuellen HSC Fund Portfolios. Die Vermietungsquote beträgt rund 98 Prozent.

Viertes Quartal

Im vierten Quartal erwarb der HSC Fund im Stadtzentrum von Fribourg ein modernes und vielseitig genutztes Gebäude mit einem Marktwert per 31. Dezember 2020 von 36.1 Millionen Schweizer Franken. Die Immobilie mit attraktiven Büro- und Empfangsräumen befindet sich an einer hervorragend erschlossenen sowie wirtschaftsintensiven Lage in der Stadtmitte und verfügt über eine eigene Tiefgarage mit 140 Parkplätzen. Mit einer vermietbaren Fläche von über 9 500 Quadratmetern und 15 Mietverhältnissen generiert das Objekt einen jährlichen Mietertrag von 2.2 Millionen Schweizer Franken.

Gesamtportfolio um 18 Prozent auf 744 Millionen Schweizer Franken gesteigert.

Per 31. Dezember 2020 liegt der Marktwert des Portfolios des HSC Fund bei rund 744 Millionen Schweizer Franken, was gegenüber dem Vorjahreswert einem Anstieg von rund 18 Prozent oder 115 Millionen Schweizer Franken entspricht. Der Soll-Mietertrag hat sich ebenfalls um rund 16 Prozent erhöht und liegt nun insgesamt bei 45.4 Millionen Schweizer Franken.

Die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2020 beläuft sich auf 5.10 Schweizer Franken. Die Ausschüttungsquote beträgt 83.2 Prozent, dies bei einer Ausschüttungsrendite auf dem Börsenkurs per 31. Dezember 2020 von 4.7 Prozent. Der Ausschüttungsbetrag wird voraussichtlich am 29. April 2021 ausbezahlt.

Gegen Jahresende stiegen die Fallzahlen der Corona-Infizierten leider erneut an, was wiederum zu grösseren Einschränkungen im privaten und öffentlichen Leben führte. Die Fondsleitung bleibt jedoch zuversichtlich, dass sich die Lage, nicht zuletzt auch aufgrund der anlaufenden Impfstrategien, im Verlauf von 2021 wieder etwas normalisieren wird. Für die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das HSC-Portfolio im Berichtsjahr 2020 verweisen wir auf den entsprechenden Abschnitt im Anhang 14 auf Seite 32.

Investment Management Highlights

Januar bis Juni – Frauenfeld Zürcherstrasse 331/333, 370



An der Zürcherstrasse in Frauenfeld konnten zwei vollvermietete Gebäude erworben werden. Die Hauptmieterin besitzt einen langjährigen Mietvertrag. Der renommierten Mieterin stehen grosszügige, funktionale Werkstatt-, Büro- und Verkaufsflächen zur Verfügung.

Marktwert (Millionen CHF)

18.3

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

1.0

Mietfläche (m²)

5 070

Januar bis Juni – Versoix Route des Fayards 243



Im Kanton Genf konnte im Mai nach langen Verhandlungen ein attraktives, im Jahre 2013 gebautes, multitenant Gewerbeobjekt an sehr guter Lage erworben werden. Die Liegenschaft befindet sich an einer gut erschlossenen und wirtschaftsintensiven Lage unweit des Flughafens Genf.

Marktwert (Millionen CHF)

31.2

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

1.4

Mietfläche (m²)

7 330

**Juli bis Dezember – Arbon
Industriestrasse 23**



Im Kanton Thurgau konnte im Juli eine gemischt genutzte Liegenschaft an sehr guter Lage erworben werden. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr und in wenigen Minuten ist die Autobahn A1 zu erreichen. Das Zentrum von Arbon liegt ca. 1.5 Kilometer entfernt.

Marktwert (Millionen CHF)

26.3

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

1.4

Mietfläche (m²)

22 500

**Juli bis Dezember – Fribourg
Route du Jura 37**



Im Juli konnte im Zentrum von Fribourg eine repräsentative Büroliegenschaft mit guter Bausubstanz gekauft werden. Eine Bushaltestelle befindet sich gleich vor der Liegenschaft und die Autobahn A12 ist in sechs Fahrminuten erreicht.

Marktwert (Millionen CHF)

36.1

Bruttoertrag p.a. (Millionen CHF)

2.2

Mietfläche (m²)

9 500



JURA
37

UBS



Route Sainte-Therese

Route de Jura 37, Fribourg



Erweiterte Geschäftsleitung



Michael Müller

Chief Executive Officer (Switzerland)

Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2020
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Committee	Ja

Ausbildung

Lehre als Hochbauzeichner, Studium zum dipl. Architekten HTL, Weiterbildung zum dipl. Wirtschaftsingenieur STV und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hochqualifizierter Experte mit einer herausragenden Karriere und Erfolgsbilanz in der Immobilienbranche, bei der er sowohl die Eigentümer- und Investoren-, sowie auch die Bewirtschaftungs- und Bauherrenseite kennenlernte. Von 2010 bis 2018 leitete er als CEO Ledermann Immobilien und führte verschiedene grosse Immobilienprojekte. Früher in seiner Karriere war er als CEO der bfw Liegenschaften tätig und war massgeblich an deren Börsengang beteiligt.

Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	■
Architektur und Recht	■



Peter R. Vogel

Chief Financial Officer

Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Committee	Nein

Ausbildung

Master Abschluss (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen mit Vertiefung Revisions- und Treuhandwesen, CAS Chief Digital Officer HSLU

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Umfangreiche und langjährige Karriere, in der er umfassende strategische und operative Management-Erfahrung in der Immobilienbranche und in der Fertigungsindustrie gesammelt hat. Ehemaliger Leiter des Shared Service Centers der Zehnder Group und Leiter Rechnungswesen und Controlling der PSP Swiss Property. Zu Beginn seiner Karriere war er als kaufmännischer Leiter von Business Units von Siemens Metering und Siemens Schweiz tätig.

Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	■
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	
Institutional Sales und Marketing	
Industrie und Produktion	■
Transaktionen und M&A	■
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	



Salman Baday

Head Sales (Switzerland)

Geboren	1985
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ab 2020
Mitglied Investment Komitee	Nein

Ausbildung

Bankfachmann und darüber hinaus diverse Weiterbildungen in den Bereichen Finanzplanung, Marketing und Sales.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Mehr als 10 Jahre Erfahrung im institutionellen Vertrieb sowie im Investment Advisory von nachhaltigen Fonds aller Anlageklassen bei Vontobel, Vescore und der Bank J. Safra Sarasin. Vor seinem Übertritt ins Asset Management arbeitete er bei der Bank Sarasin als Private Banker von vermögenden Privatkunden und Berater von Family Offices in der Schweiz.

Bisherige Erfahrung

CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	■
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	
Advisory, Beratung und Treuhand	■
Architektur und Recht	

Geschäftsleitung der Fondsleitung



Lucas Schlageter

Head Asset Management

Geboren	1979
Nationalität	Schweiz
Führungsposition seit	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ab 2020
Mitglied Investment Komitee	Nein

Ausbildung

Lizenziat der Rechtswissenschaften (lic. iur.) der Universität Basel und Nachdiplomstudium in Immobilienmanagement (MAS UZH in Real Estate) an der Universität Zürich. Eidgenössischer Fachausweis in Immobilienbewertung sowie ein Certificate of Advanced Studies in Real Estate Finance der Universität Bern.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Ein erfahrener Immobilienexperte mit mehr als zehn Jahren Branchenerfahrung. Ehemaliger stellvertretender Leiter der Abteilung Asset Management Immobilien bei der Zürcher Kantonalbank. Ehemalige Positionen umfassen Managementfunktionen bei Hess Family Estates und Immooveris.

Bisherige Erfahrung

CEO	
CFO	
Kommerzielle Immobilien	■
Wohnimmobilien	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Institutional Sales und Marketing	
Industrie und Produktion	
Transaktionen und M&A	
Advisory, Beratung und Treuhand	
Architektur und Recht	■

Portrait des HSC Fund

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde von der Helvetica Property Investors AG Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Notenstein La Roche Privatbank AG als damalige Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 21. Juli 2016 genehmigt.

Der HSC Fund basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am HSC Fund zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der HSC Fund ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und zeichnet sich durch die klaren Anlagerichtlinien und die sorgfältige Anlage des Kapitals aus. Die Anteile können gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Die Bank J. Safra Sarasin ist der Market Maker des HSC Fund.

Anlageziel

Das Anlageziel des HSC Fund besteht darin, ein nach Regionen, Nutzungsarten, Grössen und Mietermix diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Des Weiteren beabsichtigt der HSC Fund die langfristige Substanzerhaltung sowie eine angemessene Ausschüttung der Erträge.

Anlagepolitik

Der HSC Fund investiert in kommerzielle Renditeliegenschaften in Schweizer Wirtschaftszentren und wirtschaftsaktive Gebiete an guten Lagen mit guter Erschliessung für den öffentlichen und privaten Verkehr. Sektoral liegt der Schwerpunkt auf Büro, Gewerbe und Verkauf. Im Fokus stehen Immobilien mit mehreren Mietern und gemischten Nutzungen, wobei eine flexible Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit der Flächen möglich ist. Der HSC Fund konzentriert sich primär auf operative und nachhaltige Rentabilität, sekundär auf potenzielle Wertsteigerung. Der HSC Fund investiert nicht in direkten Grundbesitz, sondern hält seine Immobilien über einzelne Zweckgesellschaften.

Portrait der Fondsleitung

Helvetica ist eine durch die Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigte Anbieterin von Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen im Immobilienbereich mit Hauptsitz in Zürich.

Helvetica ist ein erfolgreicher, unabhängiger Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungsdienstleister, der sich der nachhaltigen Wertschöpfung durch aktives, langfristiges und verantwortungsvolles Investieren verschrieben hat. Unser Fokus liegt ausschliesslich auf Immobilien. Wir sind dynamisch, wachsen schnell und überzeugen durch unsere Integrität, unsere Leidenschaft und unser Verantwortungsbewusstsein.

Wir haben uns unseren guten Ruf erarbeitet, indem wir institutionellen Kunden wie Pensionskassen, Vermögensverwalter, Privatbanken, Versicherungs- und Investmentgesellschaften, Stiftungen, Privatanlegern, Unternehmen und Family Offices zuverlässige und stabile Immobilienanlagen und Dienstleistungen anbieten.

Unsere voll integrierte Immobilien-Investment-Plattform umfasst eine Reihe von erprobten Strategien und Anlagelösungen, die sowohl durch standardisierte Produkte als auch durch kundenindividuelle Anlagepläne auf der Grundlage von Geografien, Risikoprofilen und Strukturen angeboten werden.

Unser Team zeichnet sich durch seine leidenschaftliche Natur und seinen unternehmerischen Geist aus, den wir in jeden Aspekt unserer Arbeit einbringen. Wir verfolgen einen unternehmerischen, kundenorientierten Ansatz und nutzen unsere starken Werte, um eine Kultur zu schaffen, in der unsere Investitionen, Vermögenswerte, Geschäfte und Mitarbeitenden profitieren und gedeihen können.

Wir sind von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zugelassen und reguliert.

Firmenphilosophie

Wertsteigerung des investierten Kapitals durch langfristige Vision, unternehmerisches Denken und Handeln sowie eine bewährte Strategie und eine herausragende Qualität in der Umsetzung.

Leitbild

Als professioneller Innovator auf dem Schweizer Immobilienmarkt verstecktes Potenzial aufspüren und zusammen mit einem aktiven Hands-on Immobilien Asset Management Ansatz Wert schöpfen und die Ergebnisse optimieren.

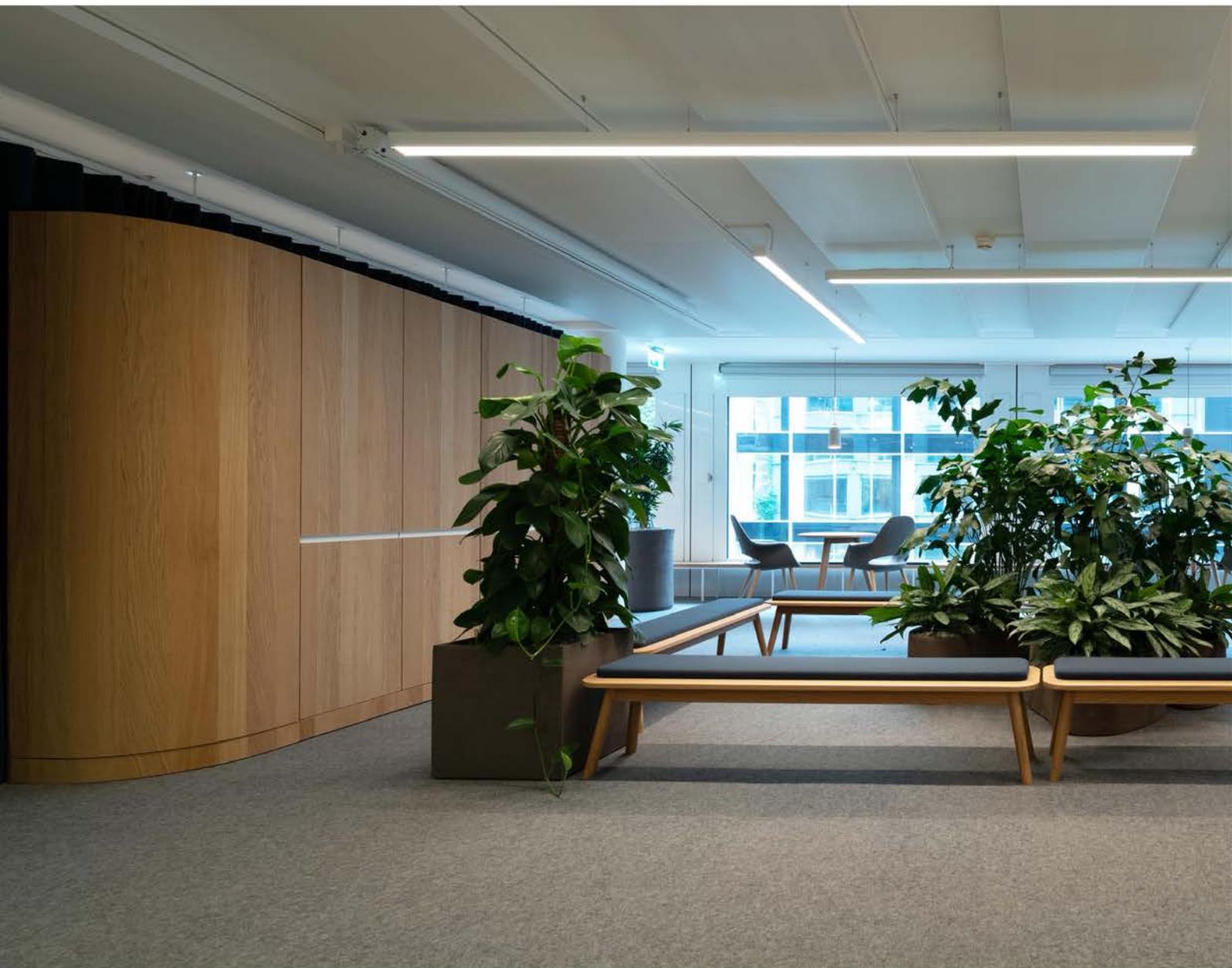
Werte

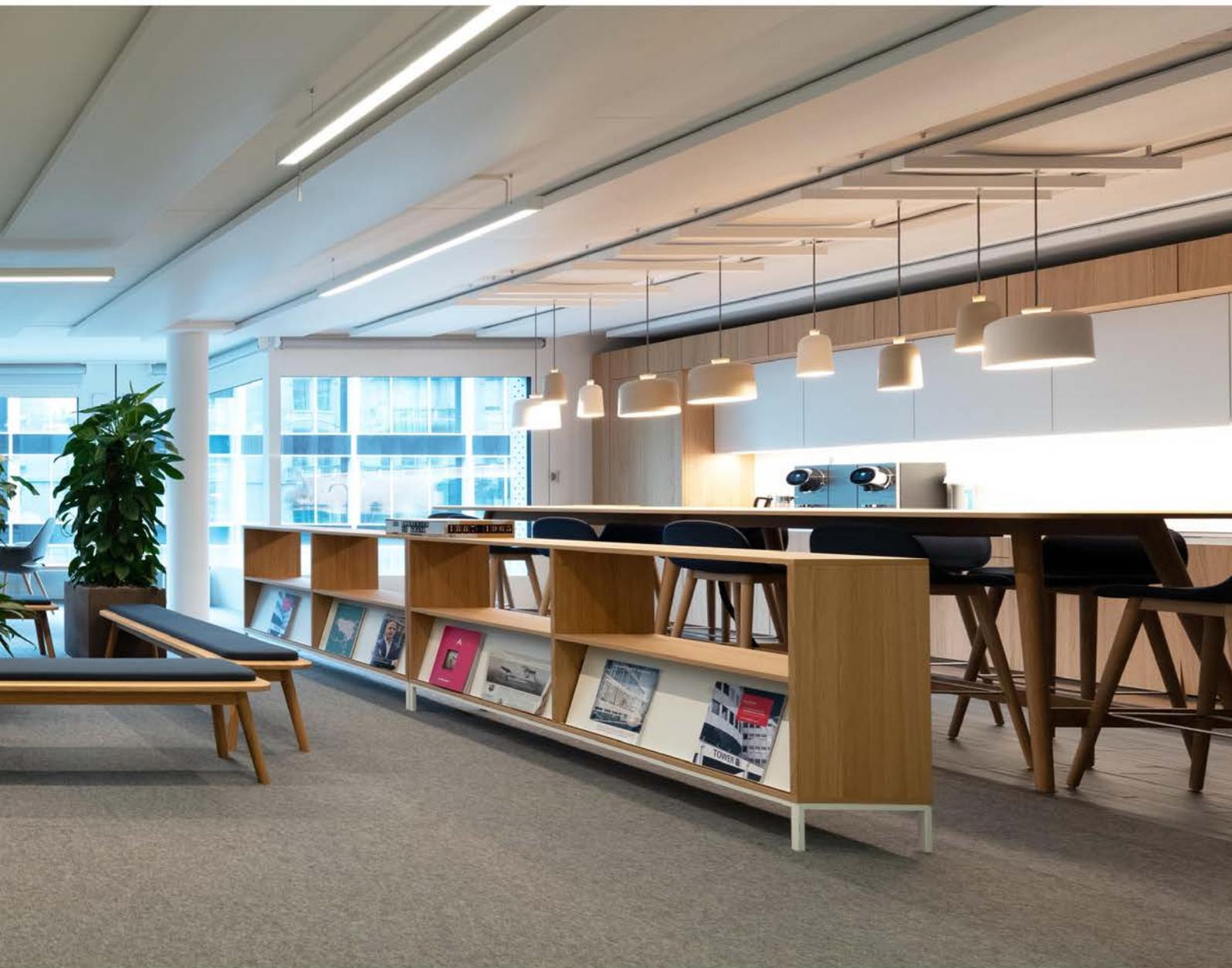
- Ehrlichkeit und Verantwortung
- Integrität und Leidenschaft
- Transparenz und Langfristigkeit
- Unabhängig und ambitiös

Soziale Medien

Die sozialen Medien rücken mittlerweile in verschiedensten Geschäftsbereichen immer mehr in den Fokus. Wir als Fondsleitung haben uns entschlossen, diesen Weg ebenfalls zu beschreiten und dadurch unsere Präsenz zu erhöhen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf LinkedIn folgen. Wir veröffentlichen regelmässig interessante Fachartikel zum Thema Immobilien, spannende Nachrichten aus unserem Unternehmen und manchmal auch persönliche Geschichten. Wir veröffentlichen Artikel, die uns gefallen und uns etwas bedeuten. Manchmal sind diese umstritten, manchmal nicht – aber auf jeden Fall immer offen und ehrlich.



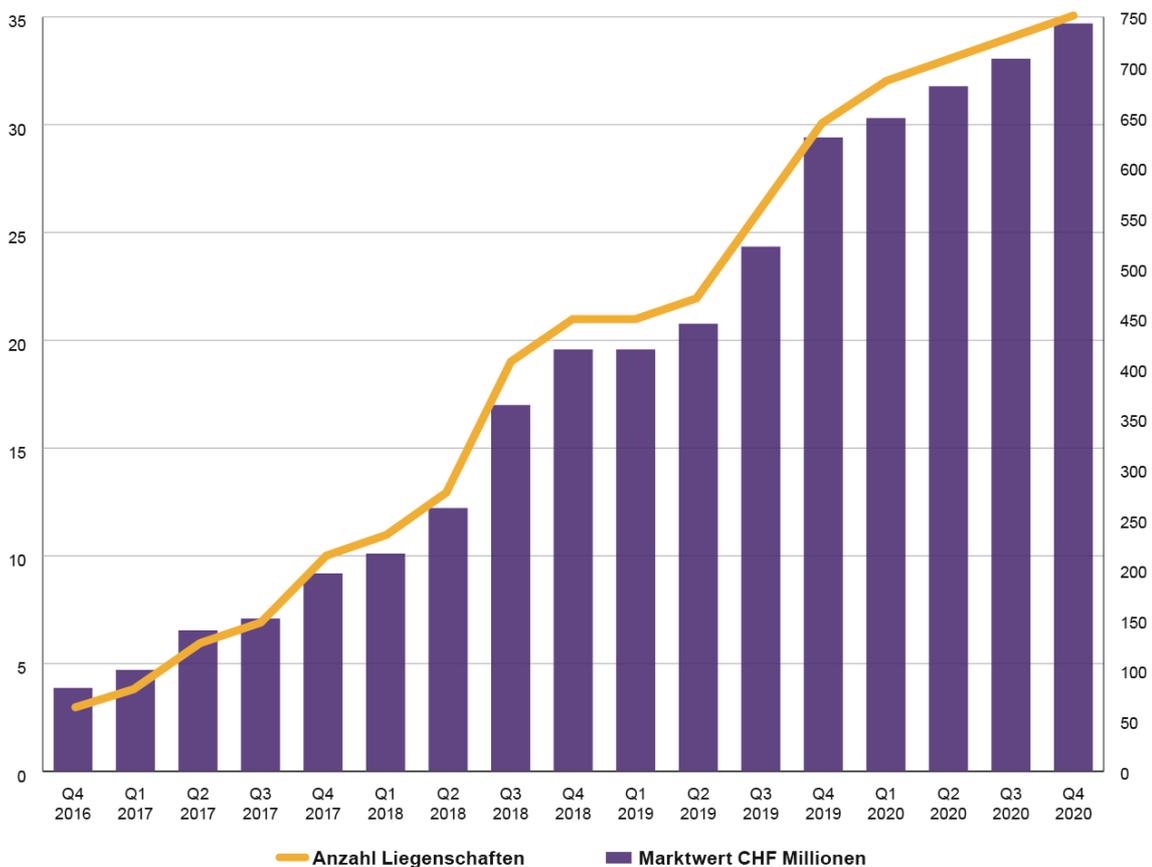


Investment Management Bericht

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 wurden der Fondsleitung Objekte mit einem Volumen von 27.5 Milliarden Schweizer Franken zum Kauf angeboten. Liegenschaften im Gesamtwert von 9.6 Milliarden Schweizer Franken prüfte die Fondsleitung schlussendlich genauer und es wurden entsprechende Abklärungen durchgeführt, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen mündeten.

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, lag das Investmentvolumen der in das HSC Fund Portfolio übernommenen Objekte im Berichtszeitraum bei einem Marktwert von zirka 112 Millionen Schweizer Franken.

Seit Lancierung des HSC Fund im Dezember 2016 erwarb dieser bis zum 31. Dezember 2020 somit gesamt- haft 35 Liegenschaften mit einem Marktwert von aktuell rund 744 Millionen Schweizer Franken.



Erfolgreiche Transaktionen

Im Jahr 2020 erwarb der Helvetica Swiss Commercial Fund nach der Prüfung zahlreicher Objekte insgesamt fünf Liegenschaften an verschiedenen Orten.

In **Frauenfeld TG** konnte der HSC Fund im ersten Quartal einen Kaufvertrag für zwei räumlich in unmittelbarer Nähe gelegene Liegenschaften unterzeichnen. Die Objekte mit Gewerbe- sowie Wohnnutzung und einem Marktwert von rund 18.3 Millionen Schweizer Franken per 31. Dezember 2020 liegen in einem lebhaften Gewerbegebiet.

Die Liegenschaften sind sowohl durch den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Verkehr äusserst gut erschlossen. Sie verfügen über eine vermietbare Fläche von rund 5'100 Quadratmetern. Die jährlichen Mietzinseinnahmen belaufen sich auf über 1 Million Schweizer Franken, was einer Bruttorendite von rund 5.6 Prozent entspricht. Durch die Hauptmieterin, die dort seit Langem eine Autogarage betreibt, werden rund 95 Prozent der Mieteinnahmen erzielt, die restlichen rund fünf Prozent durch vier Wohnungsmieter. Die durchschnittliche Mietdauer liegt bei rund 7 Jahren. Für die Kaufentscheidung massgeblich waren der nachhaltige Cashflow und die gute Bonität der Hauptmieterin sowie die langfristige gute Nutzbarkeit der flexiblen Mietflächen.

Per 1. Mai erwarb der Helvetica Swiss Commercial Fund eine moderne, gemischt genutzte Gewerbeliegenschaft in **Versoix GE**. Der Marktwert des Objektes beläuft sich am 31. Dezember 2020 auf 31.2 Millionen Schweizer Franken. Dieses im Jahr 2013 erbaute Gewerbeobjekt befindet sich an einer sehr gut erschlossenen und wirtschaftsintensiven Lage unweit des Flughafens Genf. Die Liegenschaft weist eine vermietbare Fläche von rund 7'300 Quadratmetern auf und generiert jährliche Bruttoeinnahmen von zirka 1.4 Millionen Schweizer Franken.

Über eine spezielle Transaktionsstruktur wurde sichergestellt, dass dem Fund unabhängig vom künftigen Vermietungsstand der volle Soll-Mietzins ertrag zufließt. Von den so über die nächsten zehn Jahre vertraglich garantierten Mietzinsen in der Höhe von rund 14.3 Millionen Schweizer Franken sind über 7 Millionen Schweizer Franken durch eine Kombination von temporären Rückhalten beim Kaufpreis, zusätzlichen zehnjährigen Bankgarantien und einer Holdinggarantie des Verkäufers sichergestellt.

Der durchschnittliche Mietzins, ohne Ertrag aus Parkplätzen, liegt bei etwa 180 Schweizer Franken pro Quadratmeter und Jahr. Praktisch alle Investitionen, auch Investitionen in Mietflächen und sämtliche Nebenkosten werden vom Verkäufer des Objektes übernommen. Somit wird die Ist-Rendite, die auf dem investierten Kapital bei knapp 5 Prozent liegt, durch eine äusserst tiefe «double-net Kostenstruktur» weiter verbessert.

Im dritten Quartal (1. Juli 2020) übernahm der HSC Fund ein gemischt genutztes Gewerbeareal in **Arbon TG** mit einem Marktwert von 26.3 Millionen Schweizer Franken per 31. Dezember 2020. Das Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 22'500 Quadratmetern ist hervorragend erschlossen und befindet sich an einer äusserst wirtschaftsintensiven Lage unweit der Autobahn. Die jährlichen Mieterträge belaufen sich auf zirka 1.4 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaft befindet sich in einem altersgerechten sowie für eine Vermietung sehr guten Zustand. Der aktuelle jährliche Mietzins ist mit 62 Schweizer Franken pro Quadratmeter relativ tief und enthält damit langfristig auch entsprechendes Potenzial. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der heutigen Mietverträge liegt mit über fünf Jahren klar über dem Durchschnitt des aktuellen HSC Fund Portfolios. Die Liegenschaft ist mit einer Vermietungsquote von rund 98 Prozent praktisch vollvermietet.

Im vierten Quartal gelang dem Helvetica Swiss Commercial Fund eine weitere äusserst erfolgreiche Transaktion. Der HSC Fund erwarb im Stadtzentrum von **Fribourg FR** ein modernes und vielseitig genutztes multi-tenant Gebäude mit einem Marktwert von 36.1 Millionen Schweizer Franken per 31. Dezember 2020. Die Liegenschaft wurde 1994 qualitätsbewusst und in überdurchschnittlicher Bauqualität errichtet. Das innerstädtische Grundstück misst über 3'500 Quadratmeter. Die Immobilie mit sehr attraktiven Büro- und Empfangsräumen befindet sich an einer hervorragend erschlossenen sowie wirtschaftsintensiven Lage in der Stadtmitte und verfügt über eine eigene Tiefgarage mit 140 Parkplätzen. Mit einer vermietbaren Fläche von über 9'500 Quadratmetern generiert das Objekt aus 15 Mietverhältnissen einen jährlichen Mietertrag von 2.2 Millionen Schweizer Franken. Das Gebäude ist zu rund 90 Prozent an teils sehr namhafte international tätige Unternehmen vermietet.

Investieren im momentanen Marktumfeld

Das Berichtsjahr des Helvetica Swiss Commercial Fund begann wie üblich eher ruhig. Im späteren Verlauf des Januars stieg das Volumen der angebotenen Objekte für den Helvetica Swiss Commercial Fund an, was auf ein erfolgreiches erstes Quartal hinwies. Ende Februar 2020 veränderte sich die Situation aufgrund der COVID-19-Pandemie drastisch. Bereits einige Tage vor dem durch den Bundesrat beschlossenen, offiziellen «Lockdown» und der Schliessung der Schweizer Grenzen wurden diverse Transaktionen und Prüfungsprozesse gestoppt und das angebotene Objektvolumen sank praktisch über Nacht auf null.

Während des «Lockdowns» kamen das Transaktionsgeschäft und auch die vorgelagerten Prüfungsprozesse komplett zum Stillstand. Nachdem sich der Markt vom ersten grossen Schock erholt hatte, erfolgten wieder erste Kaufangebote der Marktteilnehmenden. Die Anzahl und das Volumen dieser Objekte blieben aber eher überschaubar. Wie bei Krisen, die durch ein exogenes Ereignis entstehen, oft feststellbar ist, waren sich potenzielle Käufer und Verkäufer zunächst uneinig darüber, wie sich die Marktpreise verändern werden. Ausserdem waren die mittel- und langfristigen Folgen noch nicht einschätzbar. Dies führte auch beim Helvetica Swiss Commercial Fund dazu, dass geplante Objektankäufe vorübergehend eingestellt wurden.

Im Juni stieg das Volumen der angebotenen Objekte wieder an und in den weiteren Monaten entwickelte sich der Transaktionsmarkt in Richtung Normalität. Während Abschlüsse im Wohnbereich anfangs deutlich weniger und später fast gar nicht mehr durch die internationale Krise beeinflusst wurden, war eine gewisse Verunsicherung im

Markt für Gewerbeimmobilien spürbar. Der internationale Vergleich verdeutlichte aber, dass die Schweiz einerseits durch die getroffenen Massnahmen zur Unterstützung der Wirtschaft, andererseits durch ein stabiles Gesundheitssystem, aussichtsreiche Rahmenbedingungen geschaffen hatte.

Bei allen Asset Klassen zeigte sich, wie die Sicherheit an Bedeutung gewann. Assets mit stabilen Cashflows, langen Vertragsdauern sowie an optimalen Lagen sind sehr begehrt. Investoren erklären sich deshalb oft bereit, eine Prämie für diese zusätzlichen Sicherheiten zu bezahlen. Durch das breite Netzwerk der Fondsleitung und einem kompromisslosen Due Diligence Prozess, gelang es Helvetica auch in diesem Marktumfeld, äusserst attraktive Liegenschaften für den Helvetica Swiss Commercial Fund zu kaufen.

Gegen Jahresende stiegen die Fallzahlen der Coronavirus-Infizierten erneut an, was wiederum zu grösseren Einschränkungen im privaten und öffentlichen Leben führte. Der Transaktionsmarkt war aber weitgehend gewappnet. Die Akteure konnten somit die meisten Geschäfte abschliessen – ohne grosse Unsicherheiten, wie dies zu Beginn des ersten «Lockdowns» noch der Fall war.

Mit den neuen Zukäufen wurde das HSC Fund Portfolio weiter gestärkt und diversifiziert. Auch die bisherige Anlagestrategie konnte erfolgreich weitergeführt werden. Die Fondsleitung legt insbesondere Wert auf die Cashflow-Sicherheit, gute Gebäudequalitäten mit flexiblen sowie günstigen Flächen und langen Mietverträgen. Das Marktumfeld wird weiterhin anspruchsvoll bleiben, weshalb professionelles und diszipliniertes Transaktionsmanagement noch mehr an Bedeutung gewinnt.

Asset Management Bericht

Das Asset Management der Fondsleitung betreute per 31. Dezember 2020 im Helvetica Swiss Commercial Fund ein Portfolio von 35 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 309 000 Quadratmetern und einem Soll-Mietzinsvolumen von 45.4 Millionen Schweizer Franken. Zum Stichtag des Jahresberichtes betrug der Marktwert des Portfolios rund 744 Millionen Schweizer Franken. Diesen Wert ermittelte das unabhängige und führende Beratungsunternehmen Wüest Partner AG per 31. Dezember 2020.

Bericht aus dem Asset Management der Fondsleitung

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag auf dem freien Markt wahrscheinlich zu erzielendem Preis, ohne Berücksichtigung von Steuern sowie weiteren bei einer Veräusserung anfallenden Kosten. Die Bewertung des Portfolios erfolgt mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei wird der Marktwert der einzelnen Immobilien unter Berücksichtigung der aktuellen Merkmale und der zu erwartenden Marktentwicklung geschätzt. Der Vermietungsstand per 31. Dezember beträgt 94.6 Prozent und ist – unter anderem dank aktivem Asset Management – im Vergleich zum Vorjahr um 0.5 Prozentpunkte gestiegen. Die Restlaufzeit der Mietverträge blieb mit 4.5 Jahren im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die geografische Verteilung der Liegenschaften zeigt weiterhin ein ausgewogenes Bild über die gesamte Deutschschweiz mit Schwerpunkten in den Regionen Zürich, Ost- und Zentralschweiz. Im Berichtszeitraum ist es zudem gelungen, das Portfolio in dem Grossraum Bern und der Romandie zu diversifizieren. Die Bruttorendite des Portfolios ist mit 5.8 Prozent per 31. Dezember 2020 stabil geblieben. Hauptgrund dafür sind

Neuakquisitionen von voll vermieteten Liegenschaften mit längeren Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern, die am Markt grundsätzlich mit Aufschlägen gehandelt werden. Der Vergleich der Mieten im Portfolio mit den aktuellen Marktmieten zeigt nur noch punktuell ein Erhöhungspotential. Die dennoch immer noch günstigen Mietansätze des Portfolios widerspiegeln die gute Vermietbarkeit der Flächen und bieten hohe Gewähr für eine schnelle Vermietung und für eine im Branchenvergleich äusserst starke, stabile Vermietungsquote.

Die Leistungen des Asset Managements trugen in besonderer Weise zum Ergebnis und der Performance des Helvetica Swiss Commercial Funds bei. Die Strategie des HSC Funds fokussiert auf Immobilien mit einem besonderen Risk-/Return-Verhältnis. Alle Liegenschaften können bei konsequenter Anwendung eines «Hands-on approach» eine überdurchschnittliche Rendite für den Investor abwerfen.

Damit diese Liegenschaften nachhaltig und über ihren gesamten Lebenszyklus die erhöhten Renditeziele erreichen, müssen sie besonders intensiv und professionell bewirtschaftet werden. Deshalb ist ein Asset Manager der Helvetica Fondsleitung für ein deutlich kleineres Objektvolumen und eine bedeutend kleinere Anzahl von Investitionsobjekten verantwortlich, als dies bei anderen Fondsleitungen der Fall ist. Dies gewährleistet eine überdurchschnittlich persönliche, intensive und vor allem unternehmerische Betreuung der Immobilien.

In der Berichtsperiode trugen die folgenden Asset Management Leistungen in besonderer Weise zum Ergebnis des Helvetica Swiss Commercial Funds bei:

Arbon TG, St. Gallerstrasse 15 / 17

Zwei Mieter der Verkaufs- und Lagerflächen in der Novaseta in Arbon verlängerten das Mietverhältnis um zwei Jahre. Ein Mieter verlängerte um fünf Jahre und ein weiterer um ein Jahr. Die Flächen werden zu aktuellen Marktkonditionen vermietet. Die durchschnittliche Mietdauer der Liegenschaft in Arbon beträgt neu 3.4 Jahre. Die jährlichen Mieteinnahmen der gesamten Liegenschaft belaufen sich neu auf 2.5 Millionen Schweizer Franken.

Bischofszell TG, Industriestrasse 6

Nach einem Konkursfall eines Mieters konnte die Fläche innert kürzester Zeit wieder vermietet werden. Die Liegenschaft wurde per 1. Juli 2020 mit Ausnahme einiger weniger Parkplätze wieder vollvermietet. Durch die neue Wiedervermietung konnte die durchschnittliche Mietvertragsdauer von 5.9 Jahren auf 6.4 Jahre erhöht werden.

Ittigen BE, Schermenwaldstrasse 13

In Ittigen wurden über 90 bislang sporadisch und einzeln vermietete Parkplätze in der Einstellhalle neu fest bis ins Jahr 2024 vermietet.

Münchwilen TG, Murgtalstrasse 20

Ein langjähriger Mieter erhöhte seine Mietfläche um 300 Quadratmeter und mietet neu gesamthaft 1 300 Quadratmeter der Liegenschaft. Der Leerstand des Objekts lag damit per 31. Dezember 2020 noch bei rund 27 Prozent, wobei die Liegenschaft trotz des hohen Leerstandes mit 8.5 Prozent (Brutto-Ist) bereits heute eine attraktive Rendite aufweist. Unser Fokus liegt bei dieser Liegenschaft insbesondere in einer weiteren, deutlichen Reduktion der Leerstandsquote.

Ein weiterer Mieter verlängerte seinen Vertrag über eine Fläche von 3 200 Quadratmetern um sechs Jahre. Die Verkaufs- und Gewerbefläche ist somit bis Mitte 2026 vermietet. Der Vertrag für eine Gewerbefläche von zirka 800 Quadratmetern wurde ebenfalls verlängert. Dieser läuft bis Anfang 2032.

Rorschach SG, Industriestrasse 21

Mit einer Mieterin wurde der bestehende Mietvertrag für eine Fläche von 777 Quadratmetern um fünf Jahre verlängert.

Der Vertrag für eine Gewerbefläche von rund 3 800 Quadratmetern auf zwei Etagen konnte bis Anfang 2028 verlängert werden. Dieses Objekt weist aktuell noch einen Leerstand von 5 Prozent aus.

Steinhausen ZG, Turmstrasse 28, 30

Insgesamt wurden in der Berichtsperiode drei neue Mietverträge über eine Gesamtfläche von 1 678 Quadratmetern Bürofläche abgeschlossen. In allen Fällen konnte eine unterbruchsfreie Vermietung sichergestellt werden. Der Leerstand beläuft sich zum Stichtag per 31. Dezember 2020 auf tiefe 2.6 Prozent.

Zürich-Altstetten ZH, Max-Högger-Strasse 6

Eine zu Beginn des Berichtszeitraumes leerstehende, 324 Quadratmeter grosse Fläche, konnte komplett vermietet werden, sodass die Liegenschaft seit 1. März 2020 bis auf wenige Parkplätze vollvermietet ist. Zusätzlich verlängerte ein Mieter mit einer grösseren Mietfläche den Vertrag um weitere fünf Jahre.

Zuzwil SG, Herbergstrasse 11

Eine erfreuliche Mietverlängerung verzeichnete der HSC Fund in Zuzwil. Der Hauptmieter erhöhte seine Mietfläche und erneuerte den Mietvertrag um sechs Jahre. In diesem Zusammenhang wurden leerstehende Büroflächen von über 3'000 Quadratmetern bis Ende 2026 vermietet.

Lyssach BE, Bernstrasse 35

Ein Mieter im Möbelbereich verlängerte im 2020 seinen Vertrag für Verkaufsflächen mit rund 460 Quadratmeter für weitere fünf Jahre. Der Vertrag läuft neu bis 2025.

Arlesheim BL, Fabrikmattenweg 2

Das wertvermehrnde Sanierungsprojekt Lüftung/Klima mit einem Investitionsvolumen von rund einer Million Schweizer Franken konnte in dieser vollvermieteten Liegenschaft erfolgreich abgeschlossen werden.

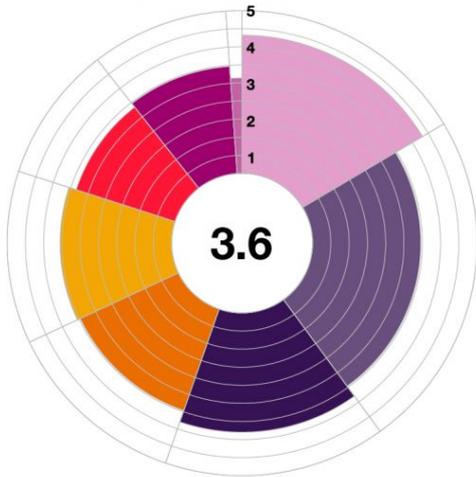
Cham ZG, Brunnmatt 14

Eine 1 100 Quadratmeter grosse Bürofläche wurde um weitere drei Jahre vermietet. Der Mieter verlängerte seinen bestehenden Vertrag bis 2024.

Dietikon ZH, Riedstrasse 1

Eine leerstehende Fläche von zirka 370 Quadratmetern in dieser Handelsimmobilie konnte per Anfang Dezember 2020 an einen bestehenden Mieter als Pop-Up-Fläche vermietet werden.

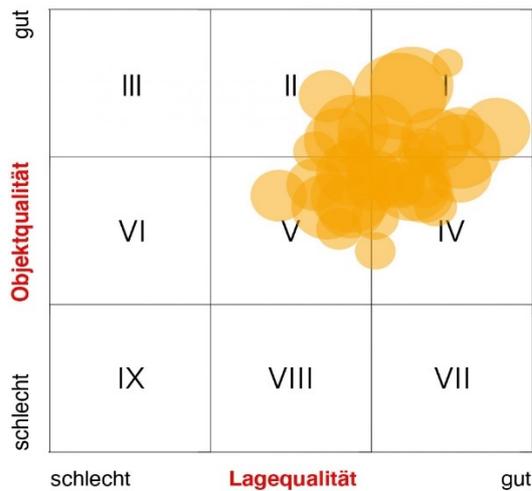
Qualitätsprofil Bewertung



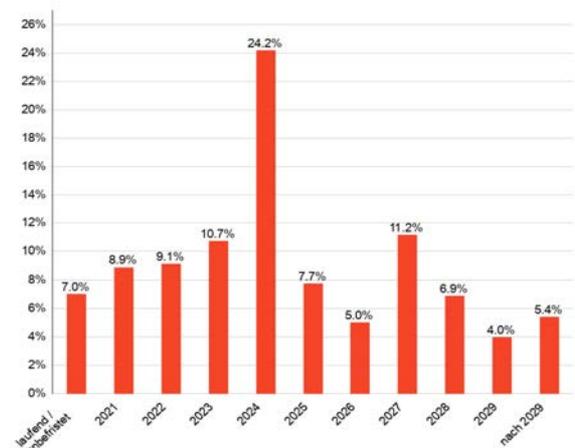
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.6	
Lage	3.8	40
Makrolage	4.3	41
Mikrolage	3.5	59
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.8	38
Standard	3.5	32
Zustand	3.5	30
Investment	3.4	20
Vermietbarkeit	3.3	47
Verkäuflichkeit	3.5	47
Ertragsrisiko	3.1	6

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Objektqualität / Lagequalität

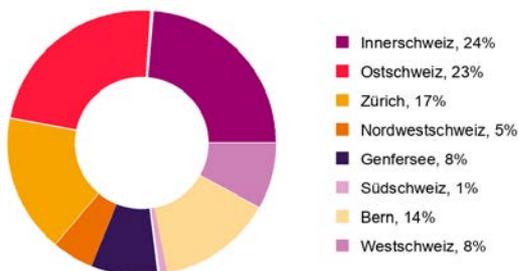


Mietvertragsdauer



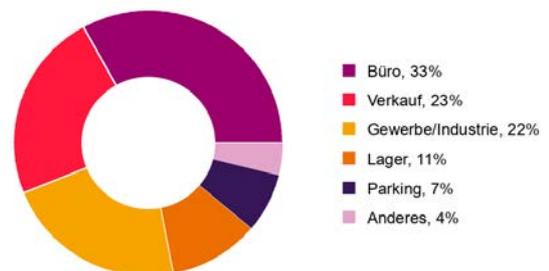
Geografische Aufteilung

(Marktwerte)



Mietertrag nach Hauptnutzungen

(Soll-Miete)



Damit werden der Strategie entsprechend alle Mieterträge aus kommerziellen Vermietungen generiert.

Nachhaltigkeitsbericht

Als Immobilieninvestor sind wir uns bei Helvetica Property Investors AG der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Darum haben wir im Jahr 2020 sportlich und fokussiert einen Weg eingeschlagen, der mit dem Pariser Klimaschutzabkommen und den aktuellen Energiespar- und Emissionszielen des Bundes übereinstimmt.

Wir sind offen und bestrebt, unsere Prozesse und gesellschaftliche Verantwortung mit den ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Kriterien der Nachhaltigkeit zu vereinbaren.

Ganz unter dem Motto "machen und nicht nur darüber sprechen" haben wir in diesem Jahr verschiedene Massnahmen für eine nachhaltige Entwicklung diskutiert und bereits teilweise in unseren Services einfliessen lassen. Der Fokus unserer Massnahmen liegt zunächst auf dem Klimaschutz.

So haben wir für alle Liegenschaftsstandorte über die Portfolios hinweg die Machbar- und Wirtschaftlichkeit der Eigenenergieproduktion mit Sonnenkraft abklären lassen, um sobald als möglich die ersten Objekte mit entsprechenden Anlagen ausstatten zu können.

Weiter wollen wir zukünftig beim geplanten oder notfallmässigen Ersatz von Gebäudeheizungen, wenn immer möglich, nur noch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien einsetzen. Dazu haben wir für alle fossil beheizten Liegenschaften entsprechende Vorstudien erstellen lassen. Somit sind wir in der Lage, die Objekte zielgerichtet und systemgerecht instand zu halten und zu modernisieren.

Wir werden den Transformationsprozess in die Klimaneutralität und Nachhaltigkeit pragmatisch, strukturiert und kontinuierlich vorantreiben und unsere Zielsetzungen und Resultate durch eine international anerkannte Zertifizierung validieren lassen. Darum haben wir uns für das System Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) «Gebäude im Betrieb», ein praxiserprobtes Managementinstrument für nachhaltige und auf Klimaschutz optimierte Immobilien, entschieden. Diesen Zertifizierungsprozess wollen wir für unsere Portfolios und einzelne Liegenschaften anwenden und damit

- unseren Immobilienbestand in die Klimaneutralität führen;
- die Betriebskosten senken;
- den Werterhalt und die Wertsteigerung unserer Immobilien fördern;
- den Umgang mit Ressourcen wie Energie, Wasser und Wertstoffen optimieren;
- für zufriedene Gebäudenutzer sorgen;
- bei Mietern und Investoren Vertrauen schaffen.

Wir haben unseren Verbesserungsprozess mit einer Pilot-Immobilie (Rothenburg) im letzten Herbst gestartet. Die Zertifizierung «DGNB-Gebäude im Betrieb» der SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) für die Liegenschaft erfolgte Ende Februar 2021. Die objektiven Resultate dienen uns als Basis um die Qualität unseres gebäudebezogenen Facility- und Immobilien-Managements mit den damit verbundenen Betriebsprozessen aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Sicht nach aussen sichtbar zu machen und sie zielführend und kontinuierlich zu verbessern.

Jahresrechnung per 31. Dezember 2020

Das Geschäftsjahr 2020 war geprägt von fünf Zukäufen und der Corona-Krise. Das Gesamtfondsvermögen wurde gegenüber dem Jahresabschluss 2019 um 115 Millionen Schweizer Franken auf 770 Millionen Schweizer Franken gesteigert.

Die Fondsleitung konnte in der ersten Hälfte 2020 drei Liegenschaften akquirieren. Im April wurde den Anlegern die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von 5.00 Schweizer Franken pro Anteil (inkl. Sondereffekt) ausbezahlt.

Per Ende Dezember 2019 resultierte der Netto-Inventarwert bei 112.71 Schweizer Franken pro Anteil. Per 31.12.2020 verzeichnete der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von 115.17 Schweizer Franken, was nach Bereinigung der Dividende einer Anlagerendite für 2020 von 6.9 Prozent und einer Eigenkapitalrendite von 6.6 Prozent entspricht.

Aufgrund der Portfolioerweiterungen sowie Kostenreduktionen, konnte das TER_{REF} GAV gegenüber dem Vorjahr um 0.05 Prozent auf 0.99 Prozent reduziert werden. Im gleichen Zeitraum blieb das TER_{REF} NAV bei 1.42 Prozent stabil. In der Stichtagsbetrachtung stieg der TER_{REF} GAV gegenüber der Vorjahresperiode von 0.85 Prozent auf 0.91 Prozent, während der TER_{REF} NAV von 1.14 Prozent auf 1.40 Prozent stieg.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Zukäufe des Geschäftsjahres von 30 auf neu 35 Geschäftsliegenschaften und beträgt 770 Millionen Schweizer Franken, eine Zunahme von 115 Millionen Schweizer Franken im Vergleich zum Jahresende 2019. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 744 Millionen Schweizer Franken (31.12.2019: 629 Millionen Schweizer Franken), die Flüssigen Mittel 15 Millionen (31.12.2019: 17 Millionen) und die sonstigen Vermögenswerte 11 Millionen Schweizer Franken (31.12.2019: 4 Millionen Schweizer Franken).

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 255 Millionen Schweizer Franken (31.12.2019: 154 Millionen) und Liquidationssteuern von rund 15 Millionen (31.12.2019: rund 11 Millionen Schweizer Franken) resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 500 Millionen Schweizer Franken (31.12.2019: 489 Millionen Schweizer Franken).

Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 30.5 Prozent über dem Wert per 31.12.2019 von 20.9 Prozent.

Erfolgsrechnung

Der Portfoliobestand per Ende Dezember 2020 hat zusammen mit den Portfolioakquisitionen der letzten 12 Monate zu einer Steigerung des Nettoerfolgs von rund 19 Prozent bzw. 4.3 Millionen auf rund 27 Millionen Schweizer Franken geführt.

Im Wesentlichen haben die um 33 Prozent gesteigerten Mietzinseinnahmen von 39 Millionen Schweizer Franken zum positiven Resultat beigetragen.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		15 289 603	16 505 657
Grundstücke			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	743 946 000	628 944 000
Total Grundstücke		743 946 000	628 944 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften		0	4 889 088
Sonstige Vermögenswerte		10 896 061	4 390 659
Gesamtfondsvermögen		770 131 664	654 729 403
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8, 9	-189 700 000	-53 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-16 752 242	-12 266 975
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-206 452 242	-65 766 975
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8, 9	-37 050 000	-77 750 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-11 474 307	-10 318 397
Total langfristige Verbindlichkeiten		-48 524 307	-88 068 397
Total Verbindlichkeiten		-254 976 549	-153 835 372
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		515 155 114	500 894 031
Geschätzte Liquidationssteuern		-14 970 834	-11 418 730
Nettofondsvermögen		500 184 280	489 475 302
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		4 342 851	2 779 425
Ausgegebene Anteile		0	1 563 426
Zurückgenommene Anteile		0	0
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4 342 851	4 342 851
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende des Rechnungsjahres		115.17	112.71
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		489 475 302	305 729 749
Ausschüttung	13	-21 714 255	-11 117 700
Saldo aus dem Anteilverkehr		0	165 719 014
Gesamterfolg		32 423 233	29 144 239
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres		500 184 280	489 475 302
Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	16	3 743 891	5 435 409
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens		761 604 498	609 788 498

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Negativzinsen		-1 926	-3 830
Mietzinseinnahmen	17	38 728 685	29 218 984
Baurechtszinseinnahmen		113 388	73 333
Sonstige Erträge		365 452	305 850
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		0	4 419 735
Total Erträge		39 205 599	34 014 071
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-872 920	-719 530
Baurechtszinsen		-246 267	0
Unterhalt und Reparaturen		-1 343 810	-3 429 365
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftenaufwand		-949 565	-846 811
Verwaltungsaufwand		-634 397	-573 378
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-302 250	-58 005
Gewinn- und Kapitalsteuer		-216 106	-322 030
Schätzungs- und Prüfaufwand		-304 282	-241 672
Veränderung Rückstellung für künftige Reparaturen	16	0	581 396
Reglementarische Vergütungen			
die Fondsleitung	12	-4 959 091	-3 808 826
die Depotbank	12	-297 690	-181 642
die Immobilienverwaltung	12	-1 015 014	-783 391
der Market Maker		-50 000	-20 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-702 640	-578 122
Total Aufwand		-11 894 031	-10 981 375
Erfolg			
Nettoertrag		27 311 568	23 032 696
Realisierte Kapitalgewinne		0	2 342 192
Realisierter Erfolg		27 311 568	25 374 888
Nicht realisierte Kapitalgewinne		8 663 770	4 889 505
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen		0	2 553 813
Veränderung der Liquidationssteuern		-3 552 105	-3 673 967
Gesamterfolg		32 423 233	29 144 239
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		27 311 568	23 032 696
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		0	2 342 192
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0	0
Vortrag des Vorjahres		11 101 072	7 440 439
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		38 412 641	32 815 327
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg		22 148 540	19 372 063
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Kapitalertrag		0	2 342 192
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		0	0
Vortrag auf neue Rechnung		16 264 101	11 101 072

Anhang

1. Inventar der gehaltenen Liegenschaften*

Adresse	Eigentumsverhältnis	Verkehrswert	Gestehungskosten	Bruttoerträge (Mietzeinnahmen)	Vermietungsstand
alle Beträge in CHF					
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Altendorf, Zürcherstrasse 104	Alleineigentum	28 270 000	28 172 904	1 440 212	92.4%
Arbon, Industriestrasse 23	Alleineigentum	26 330 000	26 188 058	730 661	97.9%
Arbon, St. Gallerstrasse 15/17	Alleineigentum	39 230 000	40 479 161	2 326 178	96.1%
Arlenheim BL, Fabrikmattenweg 2	Alleineigentum im Baurecht	12 530 000	13 709 722	1 030 516	100.0%
Baar, Oberdorfstrasse 2-8d	Stockwerkeigentum	22 300 000	23 063 036	1 114 334	97.3%
Bischofszell, Industriestrasse 6	Alleineigentum	18 230 000	18 247 283	1 133 900	97.2%
Cham, Brunnmatt 14	Alleineigentum	14 660 000	14 582 821	784 480	97.0%
Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24 1	Stockwerkeigentum	10 140 000	9 730 788	626 360	89.6%
Dättwil, Täferenstrasse 3/5	Alleineigentum	18 520 000	17 610 559	1 084 887	94.7%
Dietikon, Riedstrasse 1	Alleineigentum	36 540 000	36 180 645	1 846 937	95.8%
Feusisberg, Chaltenbodenstrasse 6 a-f	Stockwerkeigentum	27 400 000	32 198 736	1 155 516	61.0%
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	Alleineigentum	5 235 000	4 276 630	275 394	100.0%
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333	Alleineigentum	13 050 000	13 313 594	724 408	100.0%
Fribourg, Route du Jura 37	Alleineigentum	36 110 000	31 276 160	463 800	88.2%
Glattbrugg, Europastrasse 19	Alleineigentum	14 180 000	13 012 403	808 882	87.1%
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Alleineigentum	12 470 000	13 112 148	779 004	89.4%
Gwatt-Thun, Schorenstrasse 39	Alleineigentum im Baurecht	49 330 000	43 946 557	3 625 634	98.8%
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	Alleineigentum im Baurecht	27 200 000	27 940 410	1 635 198	100.0%
Lyssach, Bernstrasse 35	Alleineigentum	26 930 000	24 134 822	1 358 494	98.5%
Montreux 2, Grand-Rue 3	Stockwerkeigentum	26 110 000	25 759 323	1 220 572	99.7%
Münchwilen TG, Murgtalstrasse 20	Alleineigentum	10 480 000	13 564 405	815 784	73.5%
Rorschach, Industriestrasse 21/23	Alleineigentum	14 020 000	13 269 600	674 527	95.0%
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Alleineigentum	17 830 000	19 025 131	1 435 427	100.0%
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Alleineigentum	4 190 000	4 576 793	185 135	60.8%
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Alleineigentum	15 380 000	16 132 805	890 001	100.0%
Steinhausen, Turmstrasse 28, 30	Alleineigentum	38 880 000	30 588 289	1 965 722	97.4%
Triengen, Grossfeld	Alleineigentum	17 630 000	17 040 842	989 500	100.0%
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	Alleineigentum	14 250 000	13 965 487	731 753	100.0%
Versoix, Route des Fayards 243	Alleineigentum	31 210 000	28 875 906	953 333	100.0%
Villars-sur-Glane, Route de Villars 103-110	Alleineigentum	31 280 000	31 649 821	1 602 278	100.0%
Wallisellen, Hertistrasse 23	Alleineigentum	8 829 000	8 770 200	328 650	100.0%
Winterthur, Stegackerstrasse 6	Alleineigentum	9 122 000	8 319 339	583 890	100.0%
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	Alleineigentum	19 550 000	17 605 712	799 590	100.0%
Zürich, Max Högger-Strasse 6	Alleineigentum	35 000 000	29 776 514	2 006 144	99.9%
Zuzwil, Herbergstrasse 11	Stockwerkeigentum	11 530 000	11 601 112	601 683	94.2%
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		743 946 000	721 697 716	38 728 685	
davon im Baurecht		89 060 000	85 596 689	6 291 348	
davon im Stockwerkeigentum		97 480 000	102 352 995	4 718 466	
Total Grundstücke		743 946 000	721 697 716	38 728 685	

*andere Anlagen gemäss Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-Finma

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Frauenfeld, Zürcherstrasse 370	Thurgau	Alleineigentum	01.01.2020
Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333	Thurgau	Alleineigentum	01.01.2020
Versoix, Route des Fayards 243	Genf	Alleineigentum	01.05.2020
Arbon, Industriestrasse 23	Thurgau	Alleineigentum	01.07.2020
Fribourg, Route du Jura 37	Fribourg	Alleineigentum	01.10.2020

Verkäufe

Keine

3. Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Keine

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Per 31. Dezember 2020 hält der Fonds 100 Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Commercial AG mit Sitz in Zürich, welche bis zum 31. Dezember 2019 wiederum hundert Prozent der Anteile an der Helvetica Swiss Commercial 2 GmbH mit Sitz in Zürich hielt. Die beiden Gesellschaften wurden per 1. Januar 2020 fusioniert. Alle Liegenschaften des HSC Fund werden nun durch die Helvetica Swiss Commercial AG gehalten.

5. Anteile an anderen Immobilienfonds und Zertifikaten

Alle Anteile an Immobilienfonds wurden im Verlauf der zweiten Jahreshälfte verkauft. Zum Bilanzstichtag werden keine Anteile an Immobilienfonds oder Zertifikate gehalten.

6. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Jahresmiete in %
Precision Surfacing Solutions GmbH	6.3
AMAG Automobil und Motoren AG	6.2
Total	12.5

7. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

8. Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahre und nach fünf Jahren

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
1 bis 5 Jahre	37 050 000	77 250 000
> 5 Jahre	0	500 000

9. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

alle Beträge in CHF

	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	0.42%	27 000 000	13.07.2020	14.07.2025
Festhypothek	1.00%	7 400 000	05.09.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.17%	500 000	10.02.2016	10.02.2025
Festhypothek	1.45%	5 750 000	01.01.2017	31.12.2022
Libor-Hypothek	0.29%	12 500 000	01.01.2021	01.02.2021
Libor-Hypothek	0.29%	23 000 000	01.01.2021	31.03.2021
Libor-Hypothek	0.29%	17 600 000	24.12.2020	25.01.2021
Libor-Hypothek	0.29%	30 000 000	01.01.2021	31.03.2021
Libor-Hypothek	0.45%	1 000 000	31.12.2019	31.12.2021
Libor-Hypothek	0.49%	20 000 000	02.09.2019	31.12.2021
Libor-Hypothek	0.49%	37 900 000	30.12.2020	29.01.2021
Libor-Hypothek	0.55%	10 300 000	12.06.2018	30.04.2021
Libor-Hypothek	0.65%	18 000 000	15.12.2016	31.12.2021
Libor-Hypothek	0.65%	12 000 000	30.04.2018	30.06.2021
Libor-Hypothek	1.15%	3 800 000	01.07.2017	30.06.2022
Total		226 750 00		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

alle Beträge in CHF

	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festvorschuss	0.29%	13 500 000	01.10.2020	31.12.2020
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.10.2020	31.12.2020
Festvorschuss	0.29%	18 000 000	01.10.2020	31.12.2020
Festvorschuss	0.29%	8 000 000	01.10.2020	31.12.2020
Festvorschuss	0.29%	11 000 000	01.10.2020	31.12.2020
Festvorschuss	0.29%	17 600 000	24.11.2020	23.12.2020
Festvorschuss	0.29%	17 600 000	22.10.2020	23.11.2020
Festvorschuss	0.29%	31 000 000	22.09.2020	21.10.2020
Festvorschuss	0.29%	13 500 000	01.07.2020	30.09.2020
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.07.2020	30.09.2020
Festvorschuss	0.29%	18 000 000	01.07.2020	30.09.2020
Festvorschuss	0.29%	8 000 000	01.07.2020	30.09.2020
Festvorschuss	0.29%	13 500 000	01.05.2020	30.06.2020
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.05.2020	30.06.2020
Festvorschuss	0.29%	18 000 000	01.05.2020	30.06.2020
Festvorschuss	0.29%	8 000 000	01.05.2020	30.06.2020
Festvorschuss	0.29%	13 500 000	01.04.2020	30.04.2020
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.04.2020	30.04.2020
Festvorschuss	0.29%	18 000 000	01.04.2020	30.04.2020
Festvorschuss	0.29%	8 000 000	01.04.2020	30.04.2020
Festvorschuss	0.29%	13 500 000	01.03.2020	31.03.2020
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.03.2020	31.03.2020
Festvorschuss	0.29%	18 000 000	01.03.2020	31.03.2020
Festvorschuss	0.29%	8 000 000	01.03.2020	31.03.2020
Festvorschuss	0.29%	13 500 000	01.02.2020	29.02.2020
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.02.2020	29.02.2020
Festvorschuss	0.29%	18 000 000	01.02.2020	29.02.2020
Festvorschuss	0.29%	8 000 000	01.02.2020	29.02.2020
Festvorschuss	0.29%	13 500 000	01.01.2020	31.01.2020
Festvorschuss	0.29%	23 000 000	01.01.2020	31.01.2020
Festvorschuss	0.29%	18 000 000	17.01.2020	31.01.2020
Festvorschuss	0.29%	8 000 000	01.01.2020	31.01.2020
Festvorschuss	0.35%	30 000 000	30.09.2020	31.12.2020
Festvorschuss	0.35%	15 500 000	30.06.2020	30.09.2020
Festvorschuss	0.35%	14 500 000	09.07.2020	30.09.2020
Festvorschuss	0.35%	8 000 000	28.04.2020	30.06.2020
Festvorschuss	0.35%	7 500 000	27.04.2020	30.06.2020
Festvorschuss	0.52%	7 500 000	10.03.2020	27.04.2020
Festvorschuss	0.52%	7 500 000	10.02.2020	10.03.2020
Festvorschuss	0.52%	7 500 000	10.01.2020	10.02.2020
Festvorschuss	0.52%	7 500 000	11.11.2019	10.01.2020

10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2020	2019	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	-	1.87%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	-	-	Nettoinventarwert der Anteile

11. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. Verkauf von Anlagen erwachsen

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze		Basis
		2020	2019	
Zuschlag zum NAV	2.50%	0%	1.50%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	0%	0%	Nettoinventarwert der Anteile

12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze		Basis
		2020	2019	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.50%	1.50%	1.5%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	0%	0%	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	0%	0.33%	Brutto Mietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25%	0.25%	0.25%	Brutto-Ausschüttungsbetrag
Market Maker	-	CHF 50 000	-	Pauschal CHF 12 500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	2.62%	2.64%	Brutto Mietzinseinnahmen

13. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von 22.1 Millionen Schweizer Franken ausgeschüttet, was 5.10 Schweizer Franken pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Börsenkurs von 4.7 Prozent entspricht. Somit liegt die gesamte Ausschüttung um 0.10 Schweizer Franken respektive 2 Prozent höher als im Vorjahr. Die Ausschüttungsquote beträgt 83.2 Prozent. Das Ex-Datum ist der 27. April 2021. Die Ausschüttung erfolgt am 29. April 2021.

14. Angaben von besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung / Covid-19 Pandemie

Die Immobilien des HSC Fund erwiesen sich in der COVID-19-Krise als widerstandsfähig. Von den Mietern des HSC Fund, welcher praktisch kein Exposure im Gastro- und Tourismusbereich hat, waren rund ein Drittel des Soll Mietzinsetrags direkt vom Lockdown im Frühjahr betroffen.

Zu Beginn der COVID-19 Krise schätzte die Fondsleitung in der Medienmitteilung vom 3. April 2020 den ausfallgefährdeten Mietzinsbetrag auf CHF 2 bis 3 Millionen Schweizer Franken, eine Schätzung, die sich als zu pessimistisch und zu vorsichtig herausgestellt hat. Im Rahmen der Halbjahresberichterstattung 2020 betrug die Schätzung von möglichen weiteren Mietzinsreduktionen bzw. -ausfällen noch 0.5 Millionen Schweizer Franken, wobei noch keine Mietzinsermässigungen oder -reduktionen gewährt wurden. Per Geschäftsjahresende werden, nach den im Geschäftsjahr insgesamt gewährten Mietzinsreduktionen in Höhe von rund 0.88 Millionen Schweizer Franken und aktueller Einschätzung der Lage, keine weiteren wesentlichen Ausfälle oder Reduktionen erwartet.

In der Zwischenzeit konnten mit über 95% der betroffenen Mieter Einigungen erzielt werden bzw. es stehen einvernehmliche Lösungen kurz bevor. Bei einigen gewährten COVID-Mietreduktionen ist es gelungen, Mietvertrags-Optimierungen und Laufzeitverlängerungen zu vereinbaren. Die gewährten Mietzinsreduktionen im Berichtsjahr 2020 belaufen sich auf rund 2 Prozent der Soll Mieterträge des Fonds, wobei keine vollständigen Mietzinsermässigungen gewährt

wurden. Erfreulich ist zudem die Tatsache, dass bis zum heutigen Tag keine Mieterkonkurse oder Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit COVID-19 zu verzeichnen sind.

Die Fondsleitung ist bestrebt, allen Stakeholdern, also Mietern, Investoren und allen anderen Betroffenen möglichst rasch zu klaren Verhältnissen und somit auch zu grösstmöglicher Sicherheit zu verhelfen.

Die langfristigen Effekte der COVID-19-Pandemie sind noch nicht vollständig und eher schwer abschätzbar. Dem HSC Fund kommt hier zugute, dass er grundsätzlich und strategisch in Gebäude mit eher tiefen Mietzinsen pro Quadratmeter investiert. Bei der Analyse wird bei Retail- und Verkaufsflächen zwischen food und non food-Flächen differenziert. Erstere dürften von der COVID-19-Problematik auch langfristig nicht oder viel weniger stark betroffen sein. Der HSC Fund verfügt über rund 24 Prozent Verkaufsflächennutzung, wovon rund ein Viertel kaum betroffen sein dürfte.

Bei den vor allem betroffenen non-food Retailflächen kommt der Mietertrag bei 78 Prozent aller betroffenen Flächen von eher bonitätsstarken Mietern mit Konzerncharakter und längeren Mietvertragslaufzeiten.

Das Ziel ist es, die negativen COVID-19-Cashflow Effekte durch Abbau von Leerständen und Vermeidung von zusätzlichen Leerständen sowie durch ein sorgfältiges Kostenmanagement wieder wettzumachen.

Zunächst war man davon ausgegangen, dass die COVID-19-Krise auch einen direkten und starken Einfluss auf die Bewertungen der kommerziellen Immobilien-Funds haben dürfte. Nachdem die aktualisierten Bewertungen für den HSC Fund vorliegen, kann festgehalten werden, dass die Bewertungen gesamthaft gesehen stabil geblieben sind und im Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten keine erhöhten Bewertungsunsicherheiten infolge von COVID-19 offengelegt wurden.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

16. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)

Die Grundstücke werden nur auf Stufe der Tochtergesellschaften (2020: Helvetica Swiss Commercial AG, 2019: Helvetica Swiss Commercial AG und Helvetica Swiss Commercial 2 GmbH) abgeschrieben. Da diese Abschreibungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden diese auf Stufe Immobilienfonds nicht verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) auf Stufe der Tochtergesellschaften (2020: Helvetica Swiss Commercial AG, 2019: Helvetica Swiss Commercial AG und Helvetica Swiss Commercial 2 GmbH) sind unter «Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)» ausgewiesen. Da diese nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden diese auf Stufe Immobilienfonds nicht verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Nachfolgend wird der Bestand und die Veränderung sowohl getrennt auf Stufe Tochtergesellschaften und Immobilienfonds erläutert.

alle Beträge in CHF

Bestand der steuerlich motivierten Rückstellungen für R&U per 31.12.2020	Bestand der steuerlich motivierten Rückstellungen für R&U per 31.12.2019	Veränderung
3'743'891	5'435'409	-1'691'518
Bestand Rückstellungen für R&U auf Stufe Fonds per 31.12.2020	Bestand Rückstellungen für R&U auf Stufe Fonds per 31.12.2019	Veränderung
0	0	0

17. Gesammelte Fussnoten

1. Der Fonds ist seit dem 11. November 2019 an der Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Für die Berechnung der Kennzahlen Performance und Agio/Disagio wurden die Kurse per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 verwendet.
2. Die unter Anhang 14 beschriebenen COVID-19 Mietzinsrabatte wurden im Geschäftsjahr 2020 als Ertragsminderung unter den Mietzinseinnahmen verbucht.
3. Die COVID-19 Mietzinsrabatte und Wertberichtigungen auf Guthaben aus Lieferung und Leistung (Delkredere) werden in der Kennzahl Mietausfallrate nicht berücksichtigt.

Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Michael Müller, CEO (Switzerland) Peter R. Vogel, CFO, Head Finance and Corporate Services
Erweiterte Geschäftsleitung	Salman Baday, Head Sales (Switzerland) Lucas Schlageter, Head Asset Management
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied Thomas Huber, Mitglied (bis 29.05.2020) Theodor Härtsch, Mitglied (seit 18.11.2020)
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Handel	SIX Swiss Exchange
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Akkreditierte Schätzungsexperten	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden Schätzungsexperten beauftragt: Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG, die Régimo Lausanne SA und an die Wincasa AG delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahres und des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt

gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttobondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

Sonstige Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Der Fondsvertrag wurde im Jahr 2020 zweimal geändert. Die erste Änderung wurde von der FINMA am 27. März 2020 genehmigt und trat per 1. April 2020 in Kraft.

Nebst rein formellen bzw. redaktionellen Anpassungen umfassen die Änderungen im Wesentlichen folgende Punkte gemäss der Publikation vom 9. März 2020:

- Die Adressen der Fondsleitung und Depotbank wurden in §1 Ziff.2 und 3 gestrichen. §1 Ziff.2 und 3 lauten demnach neu wie folgt: «2. Fondsleitung ist die Helvetica Property Investors AG in Zürich. 3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne.»

Die zweite Änderung wurde von der FINMA am 14. September 2020 genehmigt und trat per 15. September 2020 in Kraft. Gemäss Publikation vom 8. Juli 2020 sowie Nachtragspublikation vom 12. August 2020 umfassen die Änderungen folgende Punkte:

- Die Depotbank wurde in § 1 Ziff. 3 gewechselt. Die Funktion der Depotbank übernimmt neu die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel. Bisherige Depotbank war die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne. § 1 Ziff. 3 lautet demnach neu wie folgt:

«Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin in Basel.»

- Im letzten Absatz und im letzten Satz des § 28 werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst. Auf der Unterschriftenseite wurde die Banque Cantonale Vaudoise durch die Bank J. Safra Sarasin AG ersetzt.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Helvetica Swiss Commercial Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag erfüllt.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende bzw. von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Wechsel Depotbank

In der Berichtsperiode wurde die Depotbankfunktion von der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne auf die Bank J. Safra Sarasin, Basel übertragen.

Wechsel im Verwaltungsrat

Thomas Huber trat aus persönlichen Gründen per 29. Mai 2020 als Verwaltungsrat der Fondsleitung zurück. Theodor Patrick Härtsch ist dem Verwaltungsrat am 18. November 2020 beigetreten.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Per 1. Januar 2021 übernimmt Hans R. Holdener ad interim die Aufgaben und Verantwortungsbereiche des Chief Investment Officer und Leiter des Investment Management Teams. Frédéric Königsegg, CIO trat am 11. November 2020 aus der Geschäftsleitung und dem Unternehmen aus. Die Funktion des CIO wurde von Michael Müller, CEO interimsmässig bis zum Jahresende übernommen.

Wechsel Schätzungsexperten

Per 1. Januar 2020 kam es zu einem Wechsel der Schätzungsexperten von Marco Feusi und Silvana Dardikman, beide Wüest Partner AG, Zürich zu Wüest Partner AG, Zürich; zuständige Personen Ivan Anton und Silvana Dardikman.

Sonstiges

Die Helvetica Property Investors AG hat ihren Sitz per 1. April an die Brandschenkestrasse 47 in 8002 Zürich verlegt. Die Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienfonds werden im Anhang Ziffer 14 beschrieben. Ansonsten sind keine wesentlichen Ereignisse bekannt.

Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 4. Februar 2021

Helvetica Swiss Commercial Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2020

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118583.2010

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Commercial Fund gehaltenen 35 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2020 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Helvetica Swiss Commercial Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Helvetica Swiss Commercial Funds mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2018 und 2020 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2020 wurden die Werte der insgesamt 35 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 743'946'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.30% und 4.45% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.82% und 4.97%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.82% respektive nominal 4.34%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 gab es folgende Veränderungen:

Zugänge:

- 1290 Versoix, Route des Fayards 243;
- 8500 Frauenfeld, Zürcherstrasse 331/333;
- 8500 Frauenfeld, Zürcherstrasse 370;
- 9320 Arbon, Industriestrasse 23;
- 1700 Fribourg, Route du Jura 37.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Commercial Funds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 4. Februar 2021

Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Silvana Dardikman
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA
Director

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom Oktober 2020.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Swiss Commercial Fund,
Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Commercial Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 4, 26 bis 37) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Revisionsexperte

Zürich, 17. März 2021



Verwaltungsrat



Hans Ueli Keller

Präsident

Position	Präsident
Geboren	1952
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2014
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja (Vorsitzender)

Ausbildung

Dokortitel der Universität St. Gallen und hat das Advanced Management Programm der Business Schools INSEAD und Harvard HBS absolviert.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Langjährige Karriere als Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse und Gründungs-Präsident der Swisscard. Verwaltungsrat von Engel & Völkers Commercial Schweiz sowie Verwaltungsrat von Ebix. Inc. Er war auch Verwaltungsrat-Delegierter der Goldbach Media und hat weitere Erfahrung als ehemaliger Verwaltungsratspräsident der Swisscontent.

Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Industrie	
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	
KMU Erfahrung	■



Peter E. Bodmer

Vize-Präsident

Position	Vize-Präsident
Geboren	1964
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

Ausbildung

Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Ehemaliges Konzernleitungsmitglied der Implenia Gruppe, GKN Sinter Metals Gruppe sowie der Maag Holding. In verschiedenen Verwaltungsräten aktiv wie Peach Property Group, Arbonia Forster, Klinik Schloss Mammern sowie Mitglied des Stiftungsrates Wilhelm Schulthess. Stiftungsratspräsident Profond.

Bisherige Erfahrung

CEO	■
CFO	■
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Industrie	■
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	
KMU Erfahrung	■



Herbert Kahlich

Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1944
Nationalität	Österreich
Verwaltungsrat seit	2015
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Nein

Ausbildung

Werbefachschule mit Diplom in Zürich, laufende geschäftliche Weiterbildung und Besuch von Bank-, Finanz- und Managementlehrgängen.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hat mehr als zwanzig Jahre internationale Erfahrung im Asset Management. Er begann seine Karriere bei der Credit Suisse und war für mehr als 10 Jahre Geschäftsleitungsmitglied im weltweiten Fondsgeschäft innerhalb der Credit Suisse Group und dabei für die Immobilienfonds der Gruppe verantwortlich.

Bisherige Erfahrung	
CEO	■
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	■
Industrie	
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	■
KMU Erfahrung	■



Hans R. Holdener

Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1966
Nationalität	Schweiz und Norwegen
Verwaltungsrat seit	2006
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja

Ausbildung

Masterprogramm in Customer Relationship Management und einen Bachelor in Marketing von der norwegischen Handelshochschule BI in Oslo.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Mitgründer und CEO von Helvetica Property Group. Geschäftsleiter und Gründungsmitglied der Wohnspar sowie Geschäftsleiter der Immospar. Langjährige Erfahrung sowohl als Anlageberater für vermögende Personen als auch als privater Investor im Schweizer Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Bisherige Erfahrung	
CEO	■
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	■
Finanz und Asset Management	■
Industrie	
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	■
KMU Erfahrung	■



Theodor Härtsch

Mitglied

Position	Mitglied
Geboren	1970
Nationalität	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2020
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Nein
Mitglied Investment Komitee	Nein

Ausbildung

Rechtsstudium an der Universität Zürich, Rechtsanwalt und hat das Global Executive MBA Programm der IE Business School absolviert.

Führungs- und Verwaltungsratspositionen

Hat zwanzig Jahre Erfahrung als Anwalt in nationalen und internationalen Anwaltskanzleien mit Schwerpunkt in den Bereichen Banking & Finance und Kapitalmarktrecht. In verschiedenen Verwaltungsräten aktiv u.a. UBS Swiss Financial Advisors AG; zuvor mehr als 15 Jahre bei verschiedenen Schweizer Banken tätig.

Bisherige Erfahrung

CEO	
CFO	
Immobilienbranche	■
Projekt Management	■
IT und Technologie	
Finanz und Asset Management	■
Industrie	■
Transaktionen und M&A	■
Beratung und Treuhand	■
KMU Erfahrung	■

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Definitionen

Brutto-Ist-Rendite

Die aktuelle Brutto-Ist-Rendite definiert sich als der prozentuale Anteil des aktuellen Ist-Mietertrages gemessen am Marktwert.

Diskontierungssatz

Der Diskontierungssatz ist jener Prozentsatz, der zur Abdiskontierung aller Cashflows verwendet wird. Das Niveau des gewählten Diskontierungssatzes widerspiegelt die Risikoeinschätzung.

Mietausfallrate

Unter Mietausfallrate versteht man die Summe aller Minderungen in % des Soll-Mietertrages, z.B. durch Leerstand.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote entspricht dem Anteil der aufgenommenen Fremdmittel am Verkehrswert der Grundstücke.

Fremdkapitalquote

Die Fremdkapitalquote entspricht dem Anteil des Fremdkapitals am Gesamtfondsvermögen in Prozent.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltung wird auch als «ordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Als Instandhaltung werden alle Massnahmen bezeichnet, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Service-Arbeiten, kleinere Reparaturen) dienen.

Instandsetzungskosten

Die Instandsetzung wird auch als «ausserordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Sie umfasst alle Investitionen, welche substanziale Bauteile vollständig ersetzen und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergehen. Darin können auch wertvermehrnde Investitionen enthalten sein.

Ist-Mietertrag

Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag abzüglich Ertragsausfällen.

Leerstand

Ein Mietobjekt gilt als leerstehend und damit als Leerstand, wenn kein Mietvertrag existiert.

Liegenschaftsqualität

Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

Marktmiete / Potenzial

Mit Hilfe der Einschätzung einer Marktmiete oder des Potenzials bei Erträgen wird die längerfristig und nachhaltig zu erwartende Entwicklung der jeweiligen Erträge abgebildet.

Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Mietfläche

Als Mietfläche gilt die Summe der vermieteten und der vermietbaren Flächen.

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen entsprechen den tatsächlichen in der Berichtsperiode eingenommenen Mietzinsenträge.

Nettorendite

Die Nettorendite ist das Verhältnis des jährlichen Nettoertrages zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Soll-Mietertrag

Mögliche Einnahmen bei Vollvermietung, entspricht dem Total der vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen plus Leerstand gemäss Marktmiete. Nebenkosten gemäss Mietverträgen werden nicht berücksichtigt.

Total Nettoertrag

Der Nettoertrag errechnet sich aus der Summe aller Erträge abzüglich aller Kosten.

Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten setzen sich aus den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zusammen.

Vermietungsquote

Prozentualer Anteil des Ist-Ertrages am Soll-Mietertrag.

WAULT

Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühest möglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Der WAULT wird in Jahren ausgewiesen. Zu berücksichtigende Nutzungen sind: Büro, Hotel, Verkauf, Praxen, Gastronomie, Lager und weitere kommerziell genutzte Objekte. Unbefristete Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 6 Monaten für die Berechnung berücksichtigt. Nicht zu berücksichtigende Objektarten sind: Wohnungen, Parkplätze, Werbeflächen, Keller/Estrich. Leerstände werden nicht berücksichtigt.

Total Expense Ratio Real Estate Fund (TER_{REF})

Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens und in % des durchschnittlichen Marktwerts. Erfolgt kein Handel, ist der Nettoinventarwert pro Anteil zu kapitalisieren.

Impressum

Herausgeber

Helvetica Property Investors AG
Peter R. Vogel
CFO, Head Finance and Corporate Services
+41 43 544 7080
prv@helvetica.com

Autoren

Peter R. Vogel
+41 43 544 7080
prv@helvetica.com

Ramon Scussel
+41 43 544 7080
rs@helvetica.com

Mitwirkung

Lucas Schlageter

Redaktion

Helvetica Property Investors AG

Layout und Realisation

LST AG, Luzern

Übersetzung

Apostroph Group AG, Luzern

Druckerei

PK Druck, Luzern

Auflage

30 Exemplare

Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG
Brandschenkestrasse 47, CH 8002 Zürich
T + 41 43 544 70 80
Helvetica.com

Authorized and Regulated by the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA.